

## **BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**

### **Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019 Con Informe de los Auditores Independientes**

#### **ABREVIATURAS:**

IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	Registro Único de Contribuyentes
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

#### **CONTENIDO:**

#### **PÁGINA:**

Informe de los Auditores Independientes	2
Estados de Situación Financiera	5
Estados del Resultado del Período y Otro Resultado Integral	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas Explicativas a los Estados Financieros	10

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**, que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de **BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

### **Fundamento de la opinión**

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía conforme los requerimientos de ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad y demás normas de ética aplicables en el Ecuador y hemos cumplido las responsabilidades de ética incluidas en los mencionados requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información que comprende el Informe de Gerencia. Nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento sobre la misma. En relación con nuestra auditoría, nuestra responsabilidad es leer dicha información cuando se encuentre disponible y considerar si existe o parece existir una inconsistencia material con relación a los estados financieros adjuntos; si concluimos que existe o parece existir una inconsistencia material, estamos obligados a reportarlo. No tenemos nada que comunicar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes y del control interno que la Administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

La Administración de la entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en marcha en la preparación de los estados financieros, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este principio y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración de la entidad tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la entidad.

- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la Administración de la entidad, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestro informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2019 se emite por separado.

Ambato - Ecuador, 24 de marzo de 2020

PGL L.L.

---

PGC C.L.  
SCVS - RNAE 1107



---

Eduardo Chávez - Socio  
Representante Legal



Auditor Externo - SCVS N. 1107

**BIENES RAICES NEVADA BIRAI CE C.L.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

		<b>31.DIC.2019</b>	<b>31.DIC.2018</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo - Banco Pichincha		10.457	16.568
Activos por impuestos corrientes	(Nota 8)	7.924	6.784
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>18.381</b>	<b>23.362</b>
Propiedades, planta y equipo		1.643.979	1.672.262
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>1.643.979</b>	<b>1.672.262</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.662.360</b>	<b>1.695.614</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Préstamos por pagar	(Nota 7)	4	54.622
Otras cuentas por pagar		-	325
Passivos por impuestos corrientes	(Nota 8)	7.246	6.092
<b>Total Passivos Corrientes</b>		<b>7.250</b>	<b>61.039</b>
Préstamos por pagar	(Nota 7)	564.312	556.284
Passivos por impuestos diferidos	(Nota 8)	32.213	35.142
<b>Total Passivos No Corrientes</b>		<b>696.525</b>	<b>591.426</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>603.775</b>	<b>652.465</b>
Capital social	(Nota 9)	400	400
Reserva legal	(Nota 9)	8.598	8.598
Otros resultados integrales	(Nota 9)	1.034.314	1.031.385
Resultados acumulados	(Nota 9)	15.273	2.766
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.058.585</b>	<b>1.043.149</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>1.662.360</b>	<b>1.695.614</b>

Francisco Sánchez  
Gerente General

Lidia Hoyos  
Contador General

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

	31.DIC.2019	31.DIC.2018
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Arrendamientos operativos	80.556	79.440
	<b>80.556</b>	<b>79.440</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>		
Gastos por depreciaciones	(28.283)	(28.283)
Otros gastos	(10.367)	(12.249)
	<b>(38.650)</b>	<b>(40.532)</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>		
Egresos financieros	(22.563)	(31.120)
	<b>(22.563)</b>	<b>(31.120)</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE 16% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		
	<b>19.343</b>	<b>7.788</b>
Impuesto a la renta corriente	(Nota 8)	(6.836)
	<b>(6.836)</b>	<b>(4.876)</b>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>	<b>12.507</b>	<b>2.912</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
<u>No se recasificarán posteriormente al resultado del periodo:</u>		
Por revaluación - propiedades, planta y equipo	(Nota 9)	2.929
	<b>2.929</b>	<b>(1.640)</b>
<b>UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>	<b>15.436</b>	<b>1.272</b>

Francisco Sánchez  
Gerente General

Lidia Hoyos  
Contador General

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	TOTAL PATRIMONIO
<b>Saldos al 31.DIC.2017</b>	<b>400</b>	<b>8.452</b>	<b>1.033.025</b>	<b>52.642</b>	<b>1.094.519</b>
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	146	-	(146)	-
Dividendos pagados	-	-	-	(52.642)	(52.642)
<b>Utilidad Integral total del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.640)</b>	<b>2.912</b>	<b>1.272</b>
<b>Saldos al 31.DIC.2018</b>	<b>400</b>	<b>8.598</b>	<b>1.031.385</b>	<b>2.766</b>	<b>1.043.149</b>
<b>Utilidad Integral total del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.929</b>	<b>12.507</b>	<b>15.436</b>
<b>Saldos al 31.DIC.2019</b>	<b>400</b>	<b>8.598</b>	<b>1.034.314</b>	<b>15.273</b>	<b>1.058.565</b>

Francisco Sánchez  
Gerente General

Lidia Hoyos  
Contador General

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

**31.DIC.2019**      **31.DIC.2018**

**FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo recibido por cobros de ventas de bienes y prestación de servicios	80.556	79.440
Efectivo pagado a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.194)	(100.886)
Efectivo pagado por impuestos a las ganancias	(Nota 8) (11.320)	(6.355)
Efectivo recibido (pagado) por intereses	(22.563)	(31.120)

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADOS)**      **40.479**      **(58.921)**

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Efectivo recibido (pagado) por préstamos	(46.590)	(171.505)
Efectivo pagado por dividendos	-	(52.642)

**FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS**      **(46.590)**      **(224.147)**

Disminución neta de efectivo	(6.111)	(283.068)
Efectivo al principio del año	16.568	299.636

**EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO**      **10.457**      **16.568**

Francisco Sánchez  
 Gerente General

Lidia Hoyos  
 Contador General

**BIENES RAICES NEVADA BIRACIE C.L.**  
**CONCILIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

		<b>31.DIC.2019</b>	<b>31.DIC.2018</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		19.343	7.788
<b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>			
Gasto por depreciaciones	(Nota 6)	28.283	28.283
Gasto por impuesto a la renta corriente	(Nota 8)	(6.836)	(4.876)
Gasto por impuesto a la renta diferido	(Nota 8)	2.929	(1.640)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS - (Incremento) Disminución</b>			
En otros activos		(1.140)	(6.784)
<b>CAMBIOS EN PASIVOS - Incremento (Disminución)</b>			
En otras cuentas por pagar		(325)	(84.139)
En otros pasivos		(1.775)	2.447
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADOS)</b>		<b>40.479</b>	<b>(68.921)</b>

Francisco Sánchez  
 Gerente General

Lidia Hoyos  
 Contador General

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**NOTA 1 NATURALEZA Y OPERACIONES DE LA ENTIDAD**

BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L., en adelante “La Compañía”, fue constituida en el Ecuador, bajo la forma legal de “Compañía Limitada” el 19 de febrero de 2010; su RUC es 1891735878001 y se encuentra domiciliada en Ambato, en Av. Bolivariana S/N e Isidro Viteri.

El objetivo social de la Entidad es: La compra, venta permuta, arrendamiento y corretaje de bienes inmuebles. Actualmente se encuentra arrendando bienes inmuebles (terrenos y edificios) que se encuentran descritos en la Nota 6.

**NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN**

Los siguientes principios han sido utilizados por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

**Declaración de cumplimiento con las NIIF**

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplen las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$4,000,000 (cuatro millones de dólares),
- Ventas brutas anuales inferiores a US\$5,000,000 (cinco millones de dólares) y
- Personal ocupado inferior a 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

Las Compañías deben preparar y presentar sus estados financieros utilizando NIIF para las Pymes cuando se encuentra dentro de los límites antes descritos y utilizando NIIF Completas cuando se encuentran fuera de los límites antes descritos. Tomando en cuenta los límites antes descritos, la Compañía ha preparado y presentado sus estados financieros íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes.

**Principios generales de reconocimiento y medición**

Los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos están basados en los principios generales que se derivan de las NIIF completas. En ausencia de un requerimiento que sea aplicable específicamente a una transacción o a otro suceso o condición, la Compañía decide sobre la política contable apropiada en esas circunstancias.

**Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros adjuntos y en sus Notas Explicativas se presentan en la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**Base contable de acumulación (o devengo)**

La Compañía elabora sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

**Materialidad o importancia relativa**

La Compañía ha determinado que la información es material y por ello es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. Sin embargo, no es adecuado cometer, o dejar sin corregir, desviaciones no significativas, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera, del rendimiento financiero o de los flujos de efectivo de una entidad.

**Presentación razonable**

La Compañía ha considerado la importancia relativa en el registro contable de los efectos de todas las transacciones de activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con sus criterios de reconocimiento, con el fin de asegurar que los Estados Financieros adjuntos reflejen la presentación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**Clasificación de saldos**

En el Estado de Situación Financiera adjunto, los saldos contables se presentan clasificados en base a su vencimiento; como corrientes cuando su vencimiento es igual o inferior a 12 meses contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

**Pronunciamientos contables nuevos**

El IASB no ha emitido pronunciamientos contables nuevos a aplicarse en períodos posteriores al 31 de diciembre de 2019, el último pronunciamiento emitido fue en mayo de 2015 y se encuentra en vigencia desde el 1 de enero de 2017.

**Notas a los Estados Financieros**

Las Notas se encuentran presentadas de manera sistemática; cada partida significativa de los Estados Financieros se encuentra referenciada a su nota aclaratoria. Cuando sea necesario una comprensión adicional, se podrán presentar partidas adicionales, encabezados y subtotales en los Estados Financieros.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACIE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**NOTA 3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Los instrumentos financieros surgen de contratos que dan lugar a un activo financiero (derecho a recibir efectivo o equivalente de efectivo de la contraparte) en una Compañía y, simultáneamente, a un pasivo financiero (obligación a pagar efectivo o equivalente de efectivo a la contraparte) o a un instrumento de patrimonio (participación en los activos netos de una entidad) en otra Compañía. La clasificación de activos y pasivos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La siguiente información permite a los usuarios de los Estados Financieros conocer la gestión de riesgos de instrumentos financieros y evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento:

**Riesgos de instrumentos financieros**

La Administración de la Compañía establece, desarrolla y gestiona políticas de riesgo con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados; que son:

- **Riesgo de crédito:** Surge cuando un instrumento financiero cause una pérdida por incumplir una obligación; los importes en libros de los activos financieros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; la concentración del riesgo depende de la calidad crediticia, composición, independencia y calificaciones de riesgo de la base de clientes. La política de la Compañía para mitigar este riesgo es realizar su actividad comercial con partes solventes o que cuenten con los colaterales suficientes para mitigar este riesgo. No han existido cambios significativos en este riesgo como en su administración desde al año pasado.
- **Riesgo de liquidez:** Surge cuando una Compañía tiene dificultad para cumplir una obligación; los importes en libros de los pasivos financieros menos el efectivo disponible es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo; se utilizan los vencimientos contractuales como bandas de tiempo más apropiadas, clasificadas en corriente (entre 1 y 12 meses) y no corriente (superior a 12 meses). La política de la Compañía para mitigar este riesgo es contar con recursos para cumplir sus obligaciones a medida que se vayan convirtiendo en corrientes.

**Índices de Liquidez:** al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de 2.54 y 0.38.

**Índices de Endeudamiento:** al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de 0.56 y 0.61.

- **Riesgo de mercado:** Surge cuando el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar a consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo, que son:

**Riesgo de tasa de interés:** Surge de variaciones en tasas de interés de mercado; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

---

**Riesgo de tasa de cambio:** Surge de variaciones en tasas de cambio de una moneda extranjera; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

**Otros riesgos de precio:** Surgen de variaciones en precios de materias primas cotizadas o precios de instrumentos de patrimonio; en caso de existir este tipo de transacciones, la Compañía considera variaciones razonablemente posibles en un rango de (+1%) (-1%), que no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

**Categorías de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son clasificados a la fecha de su reconocimiento inicial; un detalle de los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros fue el siguiente:

Detalle	Tipo de medición	31.Dic.2019		31.Dic.2018	
		Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Efectivo	Costo	10.457	-	16.568	-
Clientes y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado	-	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>		<b>10.457</b>		<b>16.568</b>	
Préstamos por pagar	Costo amortizado	(4)	(564.312)	(54.622)	(556.284)
Otras cuentas por pagar	Costo amortizado	-	-	(325)	-
<b>Total pasivos financieros</b>		<b>(4)</b>	<b>(564.312)</b>	<b>(54.947)</b>	<b>(556.284)</b>
<b>Total instrumentos financieros netos</b>		<b>10.453</b>	<b>(564.312)</b>	<b>(38.379)</b>	<b>(556.284)</b>

**NOTA 4 ASPECTOS SIGNIFICATIVOS DE VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN**

Los Estados Financieros adjuntos se han preparado bajo los criterios de valoración y estimación detallados en la Nota 5; los criterios más significativos son los siguientes:

**Valoración a valor razonable:** Se evalúa el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o un pasivo puede ser incurrido o pagado entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua; los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía que se basa en variables usadas en las siguientes técnicas de valorización para activos y pasivos:

- Nivel 1* Precios cotizados en mercados activos (activos o pasivos idénticos).
- Nivel 2* Datos observables directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3* Datos que no se basan en datos de mercado observables.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**Valoración a costo:** Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados o la contraprestación entregada para comprar un activo.

**Valoración a costo amortizado:** Es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo [en interés implícito se utiliza una tasa de interés de un activo financiero similar], de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento.

**Valoración a valor neto realizable:** Es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Adicionalmente, la preparación de los Estados Financieros requiere al final de cada período sobre el que se informa, el uso de estimaciones contables basadas en la experiencia histórica y expectativa de eventos futuros que se consideran razonables a las circunstancias y constituyen la base para determinar el valor de activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente medible mediante otras fuentes. Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los Estados Financieros son:

**Estimación de pérdida crediticia esperada:** Se estima aplicando una probabilidad ponderada y no sesgada del valor actual de incumplimiento al momento del vencimiento en los próximos doce meses o la vida esperada del instrumento financiero utilizando un método simplificado a través de una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de incobrabilidad y la antigüedad de los saldos para cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales de forma que se registre pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

**Estimación de vida útil y valor residual:** Se evalúa las vidas útiles y valores residuales de sus activos depreciables o amortizables, comparando las vidas útiles y valores residuales establecidos con las vidas útiles y valores residuales en condiciones actuales; si las vidas útiles o valores residuales son diferentes, se actualizan y los ajustes contables se los realiza de manera prospectiva. El valor residual se establece considerando que los activos se mantienen hasta el fin de su vida útil.

**Estimación de impuestos diferidos:** Se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos, comparando el valor a cobrar diferido calculado con el valor del beneficio fiscal que se puede compensar con el pago de impuestos fiscales futuros; cuando el valor del cálculo es mayor, se considera un beneficio fiscal solo en la parte que se pueda compensar con el pago de impuestos futuros.

**Estimación de deterioro de activos:** Se evalúa la existencia de indicadores internos o externos de que alguno de sus activos significativos pudiese estar deteriorado, comparando el saldo en libros actual con el valor de realización futura del activo; cuando el valor en libros es mayor, se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período en que se determina.

---

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**NOTA 5 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las siguientes políticas contables incluyen los criterios más significativos de registro y valoración utilizados por la Entidad para la preparación de los Estados Financieros:

**Efectivo**

En este grupo contable se registran el efectivo, depósitos bancarios a la vista, e inversiones a corto plazo (menos de 90 días) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Se miden inicialmente y posteriormente a costo.

**Propiedades, planta y equipo**

En este grupo contable se registran los bienes tangibles para la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; sólo si su vida útil es superior a un año, es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros y el costo puede medirse con fiabilidad.

Se miden inicialmente a costo de adquisición y posteriormente, en partidas no revaluadas, a costo de adquisición menos depreciación y menos deterioro y en partidas revaluadas, a valor revaluado (revaluación realizada cada 3 a 5 años).

Se deprecian de forma lineal a lo largo de la vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Grupo de Activos	Medición Posterior	% de Depreciación
Terrenos	Avalúo	0%
Edificios	Avalúo	5%

**Préstamos por pagar**

Se miden inicialmente y posteriormente a costo amortizado y se clasifican en:

**Obligaciones con instituciones financieras:** en este grupo contable se registran las obligaciones de pago a bancos e instituciones financieras originadas por sobregiros y préstamos.

**Créditos a mutuo:** En este grupo contable se registran las obligaciones de pago a sociedades o personas naturales que no son instituciones financieras.

**Impuestos**

**Impuestos corrientes:** En este grupo contable se registran los derechos de compensación o recupero (créditos tributarios y anticipos de impuestos) y las obligaciones de pago (impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e impuesto a la renta) a la Administración Tributaria. Se miden por las cantidades que se espere recuperar (pagar) a la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**Impuestos diferidos:** En este grupo contable se registran los impuestos sobre las ganancias a recuperar o a pagar en períodos futuros provenientes de diferencias temporarias deducibles o diferencias temporarias imponibles que surgen de la comparación de saldos financieros y saldos aceptados por la Administración Tributaria. Se miden empleando las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del período de presentación hayan sido aprobadas, o prácticamente aprobadas, terminado el proceso de aprobación y se actualizan cada año con cambios en resultados.

**Patrimonio**

Se miden inicial y posteriormente a costo; se clasifican en:

**Capital social:** en este grupo contable se registra el capital suscrito y/o asignado de la entidad y el capital suscrito no pagado y las acciones en tesorería. Las acciones en tesorería son acciones emitidas por la propia entidad y readquiridas mediante compra o donación.

**Reservas:** en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas ya sea por requerimientos de ley, estatutos, acuerdos o para propósitos específicos.

**Otros resultados integrales:** en este grupo contable se registra las partidas de ingresos y gastos (cambios por revaluación de propiedades, planta y equipo), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del período tal como lo requieren o permiten ciertas normas contables.

**Resultados acumulados:** en este grupo contable se registra las reservas (de capital, por donaciones, de valuación (procedente de la aplicación de las NEC), por revaluación de inversiones (procedentes de la aplicación de las NEC); los resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF y los resultados, no distribuidos, sobre las cuales no se ha determinado un destino específico.

**Ingresos de actividades ordinarias**

**Arrendamientos operativos:** se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

**Gastos**

**Gastos de administración:** En este grupo contable se registra los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable que surgen en las actividades ordinarias de la entidad, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio. Se reconocen cuando se conocen.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en US Dólares)**

---

**NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Detalle	31.Dic.2017	Adiciones	Bajas	31.Dic.2018	Adiciones	Bajas	31.Dic.2019
<b><u>Costo</u></b>							
Terrenos	1.332.868	-	-	1.332.868	-	-	1.332.868
Edificios	483.659	-	-	483.659	-	-	483.659
<b>Subtotal</b>	<b>1.816.527</b>	-	-	<b>1.816.527</b>	-	-	<b>1.816.527</b>
<b><u>Depreciación</u></b>							
Edificios	(115.982)	(28.283)	-	(144.265)	(28.283)	-	(172.548)
<b>Subtotal</b>	<b>(115.982)</b>	<b>(28.283)</b>	-	<b>(144.265)</b>	<b>(28.283)</b>	-	<b>(172.548)</b>
<b>Total</b>	<b>1.700.545</b>	<b>(28.283)</b>	-	<b>1.672.262</b>	<b>(28.283)</b>	-	<b>1.643.979</b>

**NOTA 7 PRÉSTAMOS POR PAGAR**

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Vence	31.Dic.2019			31.Dic.2018		
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<b><u>Instituciones Financieras</u></b>							
Banco Pichincha C.A. al 10,50%	31-dic-22	4	204.205	204.209	54.622	196.174	250.796
<b>Subtotal (1)</b>		<b>4</b>	<b>204.205</b>	<b>204.209</b>	<b>54.622</b>	<b>196.174</b>	<b>250.796</b>
<b><u>Créditos a Mutuo</u></b>							
Sr. José Luis Sevilla al 0,00%	31-dic-20	-	138.134	138.134	-	138.134	138.134
Sr. Francisco Sánchez al 0,00%	31-dic-20	-	180.054	180.054	-	180.054	180.054
Sr. Martín Escobar al 0,00%	31-dic-20	-	41.919	41.919	-	41.922	41.922
<b>Subtotal (2)</b>		-	<b>360.107</b>	<b>360.107</b>	-	<b>360.110</b>	<b>360.110</b>
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>564.312</b>	<b>564.316</b>	<b>54.622</b>	<b>556.284</b>	<b>610.906</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estos préstamos se encuentran garantizado con terrenos y edificios. Ver Nota 6.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estos préstamos se encuentran garantizado sobre firmas. Adicionalmente estas transacciones incluyen partes relacionadas. Ver Nota 10.

**NOTA 8 IMPUESTOS**

**Impuestos corrientes**

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

Detalle	31.Dic.2019			31.Dic.2018		
	Por Cobrar	Por Pagar	Neto	Por Cobrar	Por Pagar	Neto
Impuesto al Valor Agregado	-	(410)	(410)	429	(802)	(373)
Impuesto a la Renta (1)	7.924	(6.836)	1.088	6.355	(4.876)	1.479
Retenciones de IVA e IR	-	-	-	-	(414)	(414)
<b>Total</b>	<b>7.924</b>	<b>(7.246)</b>	<b>678</b>	<b>6.784</b>	<b>(6.092)</b>	<b>692</b>

**Impuesto a la renta corriente**

**Tarifa del impuesto a la renta:** La tasa en el Ecuador es del 25%, sin embargo, será del 28% para las entidades que tengan una participación accionaria mayor al 50% de personas domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; si es igual o menor al 50% aplicará la porción que corresponda; las entidades que incumplan el deber de informar la participación de sus socios o accionistas aplicarán el 28%. La tasa aplicada se puede reducir en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**Anticipo de impuesto a la renta:** Se exige el pago de un anticipo mínimo de Impuesto a la renta, calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Cuando el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

(1) Las conciliaciones tributarias que determinaron el impuesto a la renta del corriente fueron las siguientes:

Detalle	31.Dic.2019	31.Dic.2018
Resultado antes de impuesto a la renta	19.343	7.788
(+) Gastos no deducibles	11.731	11.715
Ganancia gravable para Impuesto a la Renta	31.074	19.503
Impuesto a la renta causado 22%	6.836	4.876
Anticipo determinado	-	-
<b>Impuesto a la renta del periodo (2)</b>	<b>6.836</b>	<b>4.876</b>
Tasa de impuesto a la renta - ganancia del periodo	22%	25%
Tasa de impuesto a la renta - gastos no deducibles	13%	38%
<b>Tasa efectiva de impuesto a la renta</b>	<b>35%</b>	<b>63%</b>

(2) Los movimientos del impuesto a la renta por cobrar (pagar) fueron los siguientes:

Detalle	31.Dic.2017	Adiciones	Pagos	31.Dic.2018	Adiciones	Pagos	31.Dic.2019
Impuesto a la renta por cobrar	-	6.355	-	6.355	6.445	(4.876)	7.924
Impuesto a la renta por pagar	(4.898)	(4.876)	4.898	(4.876)	(6.836)	4.876	(6.836)
<b>Total</b>	<b>(4.898)</b>	<b>1.479</b>	<b>4.898</b>	<b>1.479</b>	<b>(391)</b>	<b>-</b>	<b>1.088</b>

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**Impuesto a la renta diferido**

**Reconocimientos permitidos:** Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

Deterioro producto del ajuste para alcanzar el valor neto de realización del inventario; pérdidas en contratos de construcción por la probabilidad de que los costos excedan los ingresos; depreciación por desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo; deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo; provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; ganancias o pérdidas de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta; ingresos y costos de reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica; pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores y créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

La composición y los movimientos de este grupo contable fueron los siguientes:

Detalle	31.Dic.2017	Resultados	ORI	31.Dic.2018	Resultados	ORI	31.Dic.2019
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(33.502)	-	(1.640)	(35.142)	-	2.929	(32.213)
Total	(33.502)	-	(1.640)	(35.142)	-	2.929	(32.213)

Las diferencias entre bases financieras y fiscales que originaron los impuestos diferidos fueron las siguientes:

**NOTA 9 PATRIMONIO**

**Capital**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está dividido en 400 acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos. La composición de este grupo contable fue el siguiente:

Detalle	Nacionalidad	%	31.Dic.2019	31.Dic.2018
Francisco Sanchez Barona	Ecuador	50,00%	200	200
Rutasierra S.A.	Ecuador	37,50%	150	150
Martin Escobar Rocha	Ecuador	12,50%	50	50
Total		100,00%	400	400

**Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador, la reserva legal debe constituirse por el 5% hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social o 10% hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social para compañías de responsabilidad limitada y compañías anónimas respectivamente.

**BIENES RAICES NEVADA BIRACE C.L.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en US Dólares)

---

**Otros resultados integrales**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a avalúos neto de impuesto diferido de terrenos y edificios realizados por un perito independiente (Ver Nota 6).

**Resultados acumulados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de este grupo contable corresponde a las utilidades acumuladas que están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos u otros.

**NOTA 10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

**Precios de Transferencia:** La norma tributaria vigente en el Ecuador dispone que para las operaciones (activos, pasivos, ingresos y egresos) realizadas con partes relacionadas se utilice el principio de plena competencia. El SRI exige que en la declaración de Impuesto a la Renta anual se declaren estas operaciones y que hasta el mes de junio del 2020 conforme el noveno dígito del RUC se remita un informe de precios de transferencia o un anexo de operaciones con partes relacionadas cuando estas transacciones en el mismo período fiscal superen los US\$15 millones y US\$3 millones respectivamente. Están exentos de la referida normativa los contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales.

**Saldos con partes relacionadas**

La composición de este grupo contable fue la siguiente:

Detalle	Relación	31.Dic.2019			31.Dic.2018		
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
<b>Préstamos por pagar</b>							
Sr. Francisco Sánchez al 0,00%	Accionista	-	180.054	180.054	-	180.054	180.054
Sr. Martín Escobar al 0,00%	Accionista	-	41.919	41.919	-	41.922	41.922
<b>Total</b>		-	<b>221.973</b>	<b>221.973</b>	-	<b>221.976</b>	<b>221.976</b>

**NOTA 11 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (24 de marzo de 2020), no se han producido eventos financieros o de otra índole que afecten significativamente a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

**NOTA 12 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Con fecha, 24 de marzo de 2020, los estados financieros adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Administración de la Entidad; posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.